

# 文藝春秋

特別編集

文春ムック(本体780円+税)



すぐわかる  
**不動産用語**

よくある  
**質問&模範解答**

いますぐ役立つ  
**参考文献&  
サイト一覧**



**萩原博子**

不動産は「動くもの」と  
肝に銘ずべし



**山田たかお**

“芸能界の不動産王!?”の  
「ローンレンジャー」哲学

**壇蜜×  
森永卓郎**

不動産と  
賢く付き合うために



# 勝つ不動産で

後悔しない  
**土地活用**

土地活用の  
種類と  
パートナー

若者の動向を  
つかめ!

相続税を  
熟知する

これが満室御礼!  
の物件だ

賃貸住宅の  
トレンド

**不動産投資  
の新潮流**

貸家市況&  
空室情報を知る!

不動産投資の  
最前線と  
商品カタログ

初心者が  
失敗しない  
セオリー





## アーバンアーキテック

# 郊外の住宅街のなかに建てる、 家庭的な高齢者向け住宅。 安定収入と地域貢献を同時に実現。

これまで暮らしてきた自宅のような気分で過ごせる高齢者向け賃貸住宅「ご長寿くらぶ」を手掛けるアーバンアーキテック。建設業からスタートした同社ならではの強みを伺った。



アーバンアーキテックが企画・建設・運営すべてをワンストップで行うサービス付き高齢者向け住宅「ご長寿くらぶ」。20~30部屋程度のアットホームな高齢者向け住宅を提供。



ご長寿くらぶ

### 介護難民をなくしたい という思いからスタート

急速な少子高齢化が進むなか、主に若年層を対象とした一般的な賃貸住宅の入居率が低下している。にもかかわらず賃貸住宅の新築着工数は増え続けており、今後さらに空室率の上昇が懸念されている。一方で、今後も増え続ける高齢者が安心して住み続けられる介護付きの住まいは不足状態。こうした「住まいのミスマッチ」に早くから着目し、サービス付き高齢者向け住宅を企画・建設・運営しているのがアーバンアーキテックだ。



アーバンアーキテック  
川又則夫  
代表取締役社長

同社はもともと、一戸建てを中心とした木造建築や不動産開発を手掛けてきた建設業者。そこで培ってきた木造建築をローコストで建てるノウハウをもとに、平成21年から初期投資を抑えた小規模な高齢者向け住宅の建築、運営に特化してきた。

「母親の介護で苦勞した経験から、自分たちの会社でも社会の役に立つようなことがしたいと思っただけで、この世界に入ったきっかけはなかった。むしろ、この世界に入ったきっかけは、母親の介護で苦勞した経験から、自分たちの会社でも社会の役に立つようなことがしたいと思っただけで、この世界に入ったきっかけはなかった。」

「普通の人々が、普通に暮らせる住まいを」  
夫代表取締役社長は話す。

同社が企画・運営するサービス付き高齢者向け住宅の名前は「ご長寿くらぶ」。高齢者向けの各種住宅は、入居金や月々の介護・生活費に莫大な費用がかかる施設も多いが、同社が目指す高齢者向け住宅はそういった高級な高齢者向け住宅でもなければ、もちろん、安からう悪からうの施設でもない。

「真面目にコツコツ働いて年金を納めてきた普通の人たちが、年金の範囲内で安心して暮らせる場所であることが『ご長寿くらぶ』最大の特徴です。設備は取り立てて豪華ではありませんし、過剰なサービスもありません。でも、家庭的な食事、清潔な設備、必要な介護サービス、ご近所感覚で付き合えるスタッフを揃え、自宅で暮らしているように自然体で過ごせる住まいを提供しています。家庭

的な雰囲気大切にしたいので部屋数は20~30部屋が中心で、小規模の建物を住宅街の中に建てています。これは、コストを抑えた木造建築を採用していることもあり、大規模なものを作ろうとすると住宅街から遠く離れてしまいがち。そうすると高齢者の方たちはこれまでと違う環境で過ごすことになってしまいます。ご長寿くらぶでは、今まで過ごしてきた地域でこれまでのコミュニティを大切にしながら暮らしてほしいと思っています」

建設可能な土地の広さはエリアによって多少異なるが、鉄道の駅に近い場所であれば約250坪から建設が可能。建築費は1.2億円~2億円程度と、一般的な高齢者向け住宅の建設と比べるとずいぶん参入しやすい価格帯だ。土地オーナーが高齢者向け住宅を建設すると、アーバンアーキテックが20~25年間のロングスパンで一括借り上げし、入居者募集から運営まですべてワンストップで同社がマネジメントする。

「当社では施設探しサービス『介護お探し隊』や介護スタッフの人材紹介サービス『介護カフェ』など独自の仕組みを作り、ご長寿くらぶの運営がスムーズに行える体制を整えています。サービス付き高齢者向け住宅は運営が何より大切です。このことは当社の強みだと思えます。これらの試みや実績、入居率の高さが評価され、近年は土地オーナーだけでなく投資家の方にもこの事業に参画していただけるようになりました。この事実からもわかるように、ご長寿くらぶは安定した利回りを提供できます。地主さんは先祖代々、その地域に根差している方も多く思えます。安定経営と地域貢献を同時にできる当社の仕組みに賛同いただける地主の方、そして投資家の方には、ぜひ当社のご長寿くらぶに投資していただきたい。そして、私たちと一緒に地域社会に貢献して欲しいと思います」

広いエントランスや明るい共用部、広くとられた各居室など、シンプルながらも清潔で居心地のよい室内。



「当社では施設探しサービス『介護お探し隊』や介護スタッフの人材紹介サービス『介護カフェ』など独自の仕組みを作り、ご長寿くらぶの運営がスムーズに行える体制を整えています。サービス付き高齢者向け住宅は運営が何より大切です。このことは当社の強みだと思えます。これらの試みや実績、入居率の高さが評価され、近年は土地オーナーだけでなく投資家の方にもこの事業に参画していただけるようになりました。この事実からもわかるように、ご長寿くらぶは安定した利回りを提供できます。地主さんは先祖代々、その地域に根差している方も多く思えます。安定経営と地域貢献を同時にできる当社の仕組みに賛同いただける地主の方、そして投資家の方には、ぜひ当社のご長寿くらぶに投資していただきたい。そして、私たちと一緒に地域社会に貢献して欲しいと思います」

URBAN ARCHITECT  
株式会社 アーバンアーキテック  
問い合わせ先  
029-276-0660  
<http://urbanarchitect.com/>